

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 429.000 K.K.

5

KLOOSTERSTRAAT

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

Aanvaarding Direct

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1986

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 585 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 142 m²

Inhoud 730 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 62 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 10 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Heeft een achterom Ja

Energieverbruik

Energielabel C

KENMERKEN

CV ketel		
CV ketel		Nefit
Warmtebron		Gas
Bouwjaar		2021
Combiketel		Ja
Eigendom		Huur
Uitrusting		
Warm water		CV-ketel
Verwarmingssysteem		Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid		Aangebouwde stenen garage
Heeft een open haard		Ja
Tuin aanwezig		Ja
Heeft een garage		Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1986

WOONOPPERVLAKTE:
142m²

INHOUD:
730m³

PERCEELOPPERVLAKE:
585m²



OMSCHRIJVING

Verscholen in een rustige, doodlopende straat ligt deze verrassend ruime vrijstaande woning aan de Kloosterstraat 5 in Vaals.

Een plek waar rust, ruimte en potentie samenkomen. De woning staat op een groot perceel met een tuin rondom, waardoor je hier volop privacy en buitenruimte ervaart – een zeldzaamheid op zo'n fijne locatie.

De woning is verrassend ruim opgezet en beschikt over een solide basis met energielabel C. Hoewel modernisering gewenst is, biedt dit object juist een uitzonderlijke kans om een hoogwaardige woning te creëren die volledig aansluit bij je persoonlijke woonstijl en comfortwensen. De mogelijkheden voor herindeling, uitbreiding of vernieuwing zijn ruim aanwezig.

Globale indeling

Souterrain

Het souterrain is verdeeld in vier afzonderlijke ruimtes met een totale oppervlakte van circa 42 m².

Begane grond

Via de entree bereik je de hal. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer, de bijkeuken en de kelder.

Het gastentoilet is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een fonteintje.

De ruime en lichte woon-/eetkamer heeft een totale oppervlakte van circa 42 m² en biedt dankzij twee schuifpuien een prettige verbinding met de tuin. De open haard zorgt voor extra sfeer en comfort.

Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele ruimte van circa 14,5 m², momenteel in gebruik als werkkamer. Deze ruimte is ook uitstekend geschikt als slaapkamer, speelkamer of als uitbreiding van de woonkamer.

De gesloten keuken (ca. 8,5 m²) is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, afzuigkap, koelkast en een 4-pits gasfornuis. Een deel van de apparatuur is aan vervanging toe. Vanuit de keuken is er via een loopdeur directe toegang tot de tuin.

De bijkeuken (ca. 5,8 m²) beschikt over een wasbak en opstelplaatsen voor een koelkast en vriezer.

Eerste etage

De overloop biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers, de wasruimte en een separate berging. De bovenverdieping is grotendeels afgewerkt met vloerbedekking.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 15,2 m², 13 m² en 7,5 m² en zijn praktisch ingedeeld.

De ruime badkamer (ca. 12,3 m²) is compleet uitgevoerd en voorzien van een toilet, bidet, douche, ligbad en wastafel.

Daarnaast is er een betegelde wasruimte met de opstelplaats voor de HR-combiketel (Nefit, 2021, huur) en de mechanische ventilatie-installatie.

Tot slot beschikt deze verdieping over een separate berging van circa 3 m².

Extern

Naast de woning bevindt zich een stenen garage van circa 20 m², voorzien van een kantelpoort.

De tuin is grotendeels rondom gelegen en beschikt over een praktische achterom. Door de ligging op het zuidwesten kun je hier volop genieten van zon gedurende de dag. De tuin is verder voorzien van een overkapping en een tuinhuis, wat zorgt voor extra bergruimte en beschutte zitmogelijkheden.

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving aan de Kloosterstraat in Vaals. De straat is doodlopend, wat zorgt voor weinig verkeer en een fijne, ontspannen woonbeleving.

In de directe omgeving bevindt zich volop groen, met diverse wandel- en fietsroutes die het Zuid-Limburgse heuvellandschap kenmerken.

Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Binnen korte tijd ben je op een rondweg of doorgaande route richting onder andere Heerlen, Maastricht, Aken en Luik.

Hierdoor combineert deze locatie het rustige wonen met een goede bereikbaarheid.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar woning 1985
- Energielabel C
- Voorzien van houten kozijnen en dubbele beglazing
- HR combiketel, Nefit 2021, huur € 44 per maand
- Vloerverwarming op de begane grond
- Woonoppervlakte 142 m²
- Overige inpandige ruimte 62 m²
- Perceeloppervlakte 585 m²
- Aanvaarding per direct mogelijk

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).



Lichte,
vrijstaande
woning vol
potentie











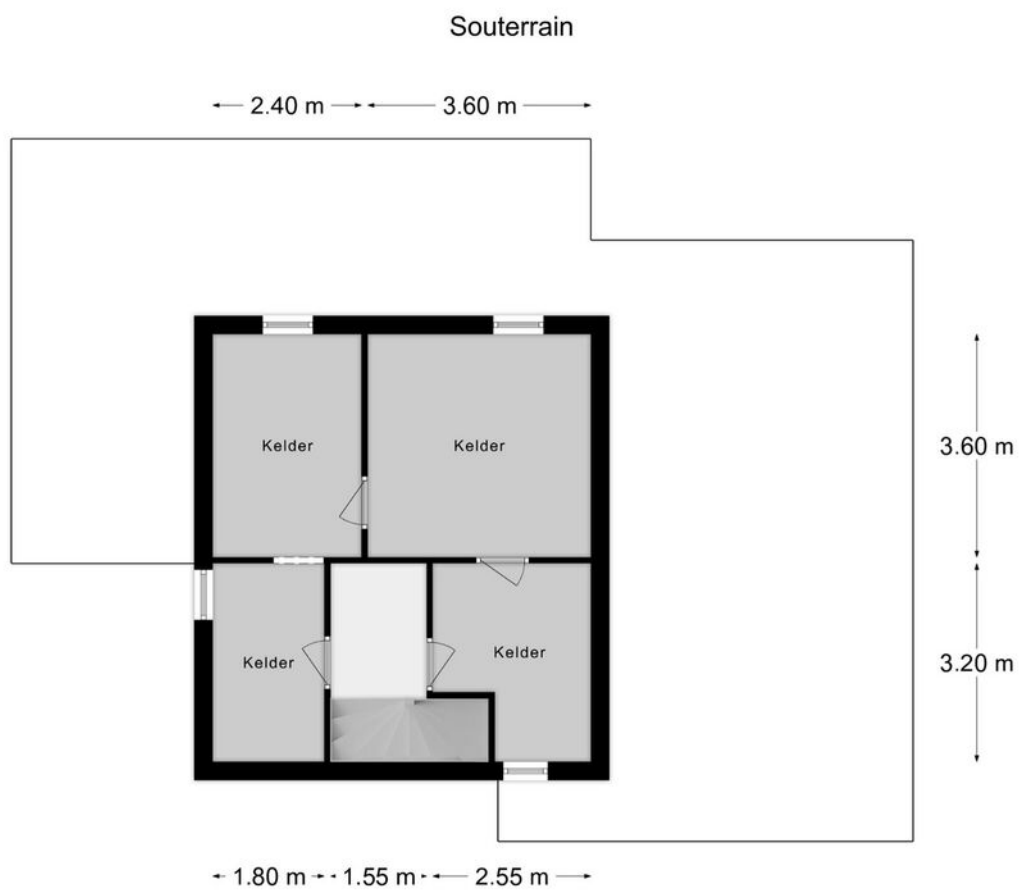




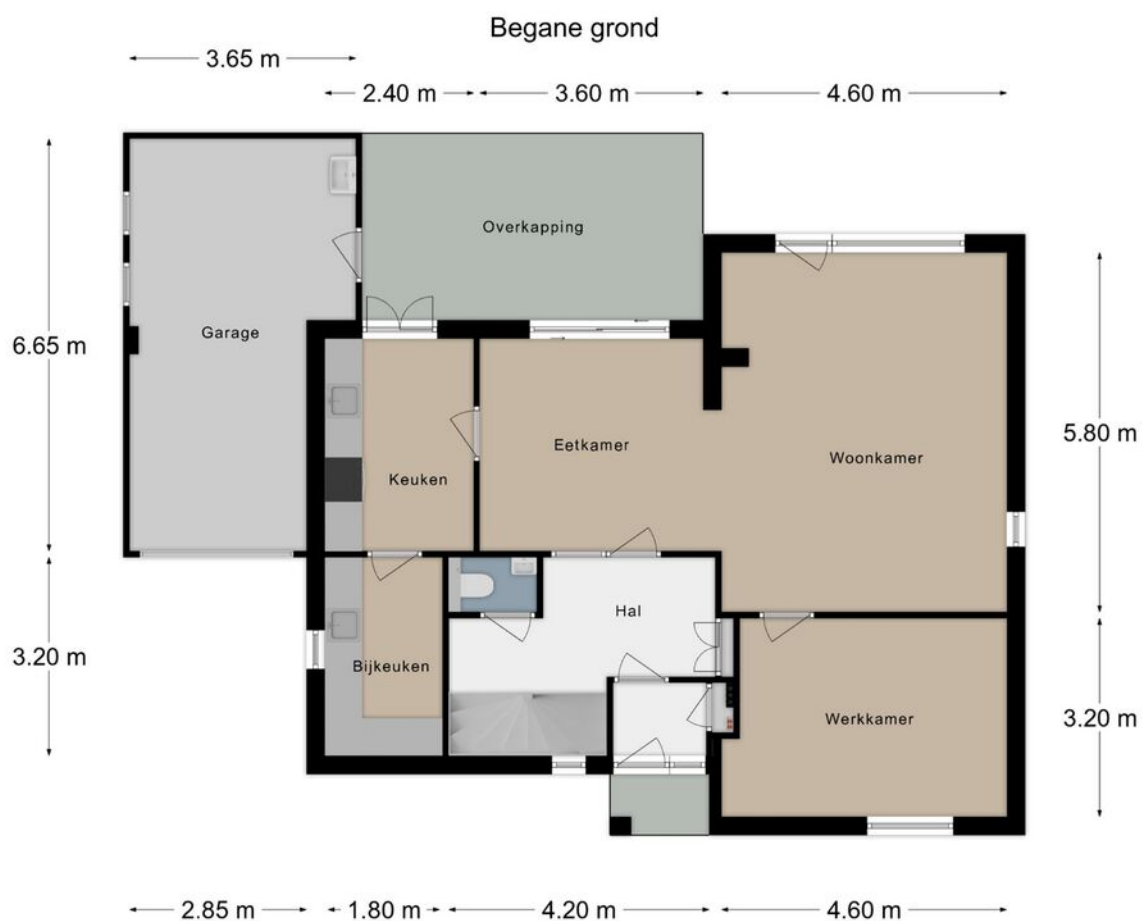




PLATTEGROND



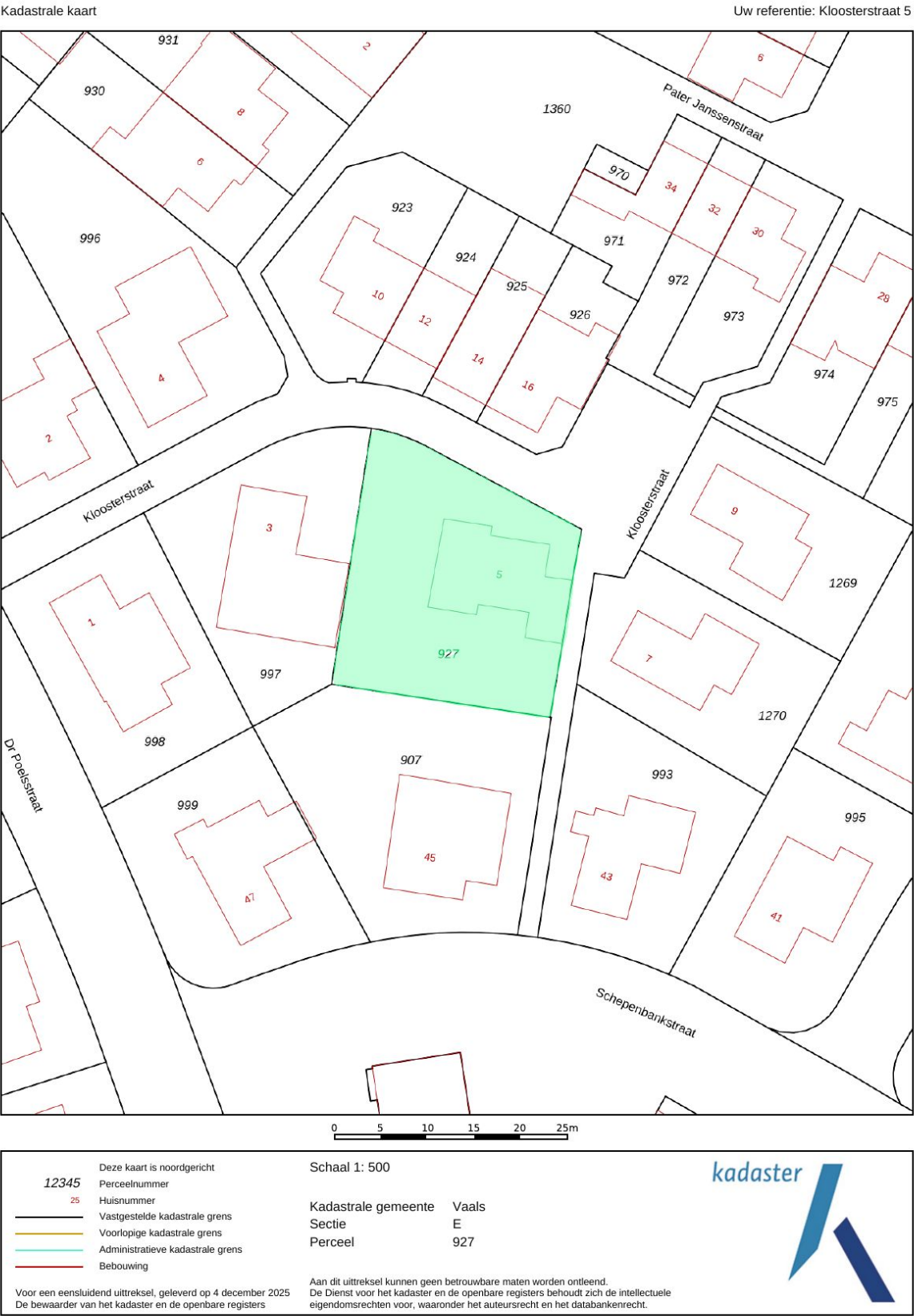
PLATTEGROND



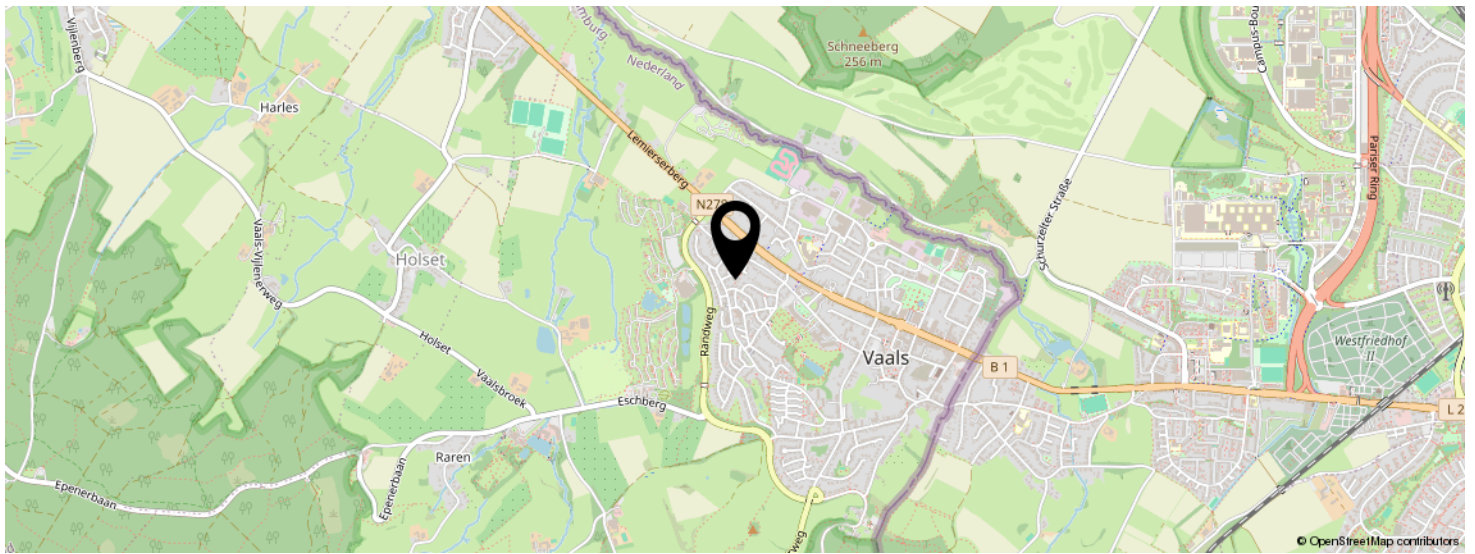
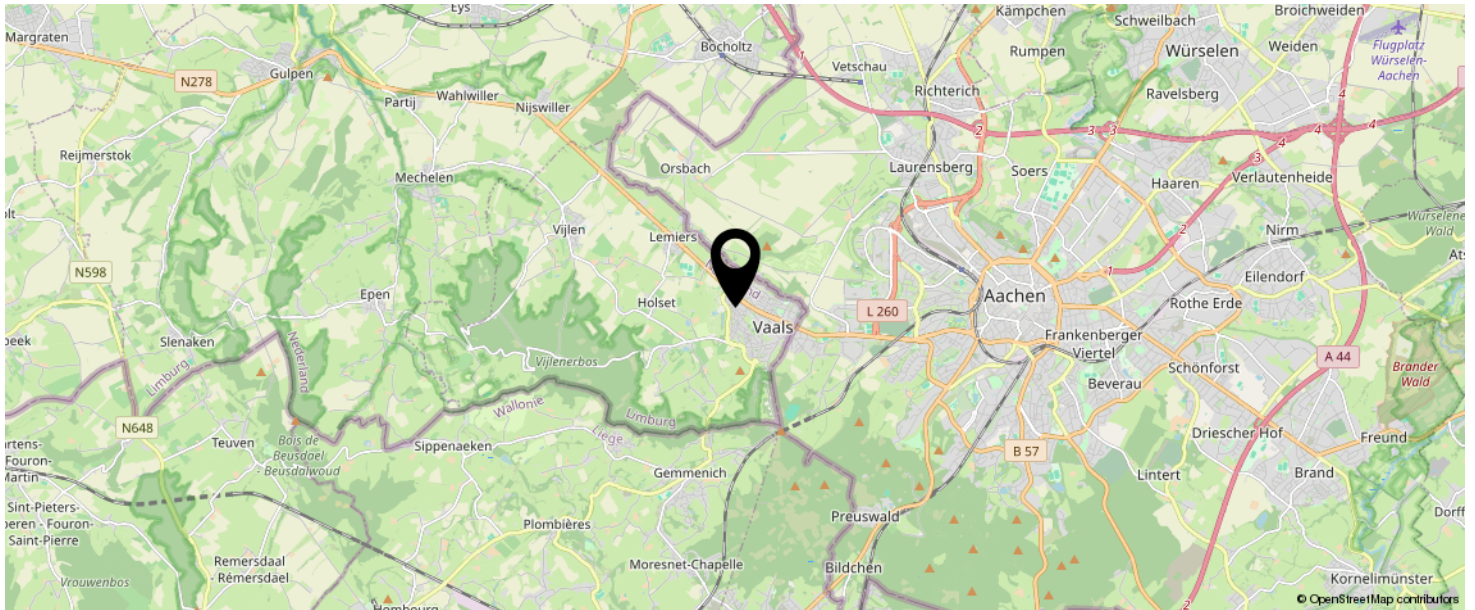
PLATTEGROND



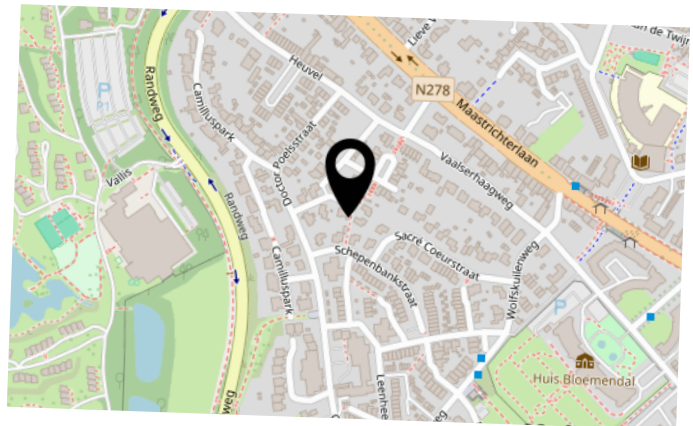
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A
6291 EM, Vaals
043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN